



Göteborgs  
Stad

**inobi**

# FEM PROCENT BYGGGEMENSKAP - HUR SKA DET GÅ TILL?

*Lea-Vanessa Lohr, utvecklingsledare, Fastighetskontoret i Göteborg*  
*Pernilla Ottosson, byggemenskapsledare, Inobi*

Göteborg, CMB, 180302

# VAD ÄR EN BYGGGEMENSKAP?

”En grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad.”



# FAQ OM BYGGGEMENSKAPER

## ➤ **ÄR EN BYGGGEMENSKAP EN BOGEMENSKAP?**

Det kan den vara, men det har ingenting med definitionen att göra.

## ➤ **ÄR BYGGGEMENSKAP EN NY UPPLÅTELSEFORM?**

Nej. En byggemenskap är ett sätt att organisera ett fastighetsutvecklingsprojekt.

## ➤ **KAN VEM SOM HELST VARA MED I EN BYGGGEMENSKAP?**

Nej. Att vara med i en byggemenskap kräver (förutom mod och tålamod) tillgång till riskkapital.

# VAD ÄR MÅLET?

Mål- och inriktningsdokumentet - Gemensamt för de fyra nämnder som har ansvar för strategisk stadsutveckling. Är tillsammans med budgeten vägledande i allt arbete. Under fastighetskontoret uppdrag:

➤ - **2015**

*”Fastighetskontoret ska verka för fler byggemenskaper och gemensamhetsboenden”*

➤ **2016 -**

*”.....minst 5% [av de markanvisade bostäderna] ska vara till bygg- eller bogemenskaper”*

# VARFÖR FASTIGHETSKONTORET?

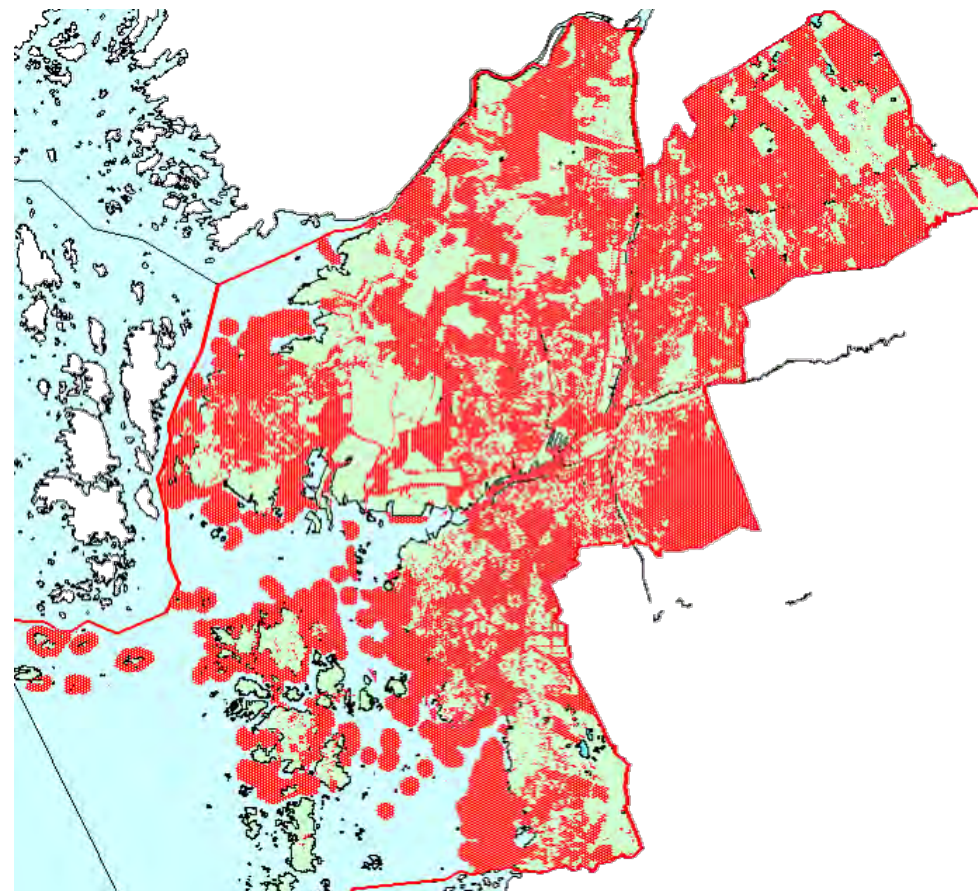
➤ **FASTIGHETSNÄMNDEN HAR ANSVAR FÖR  
KOMMUNENS MARK- OCH  
BOSTADSFÖRSÖRJNING**

➤ **MARKANVISNINGAR**

Göteborgs kommun har ett stort markinnehav. Markanvisningar är ett sätt att använda den kommunala marken som verktyg för att styra utveckling. Stark och aktiv markäggarroll.

➤ **MARKANVISNINGSPOLICYN**

Grundläggande strävan att främja mångfald i boendet och en variation av byggherrar.



# UTMANINGAR

- **ATT FÅ GENOMFÖRT ETT ANTAL PROJEKT**

Det absolut viktigaste i nuläget är att få genomfört ett antal projekt för att visa att det går. Och att det blir bra.

- **ATT FÅ FRAM BYGGRÄTTER SOM KAN MARKANVISAS EFTER ATT DETALJPLANEN ÄR FÄRDIG**

- **ATT LÖSA FINANSIERINGEN I DET TIDIGA SKEDET**

- **ATT MINIMERA RISK FÖR BYGGEMENSKAPENS MEDLEMMAR**





# UTMANING - FÄRDIGA BYGGRÄTTER

## ➤ **PROCESSEN FRÅN MARKANVISNING TILL FÄRDIG BYGGRÄTT ÄR LÅNG.**

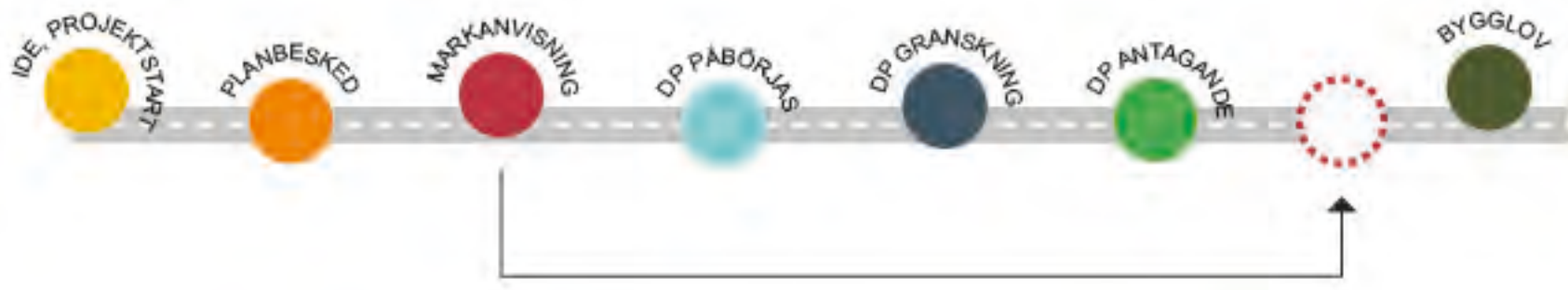
En planprocess tar ofta många år. Dessutom konkurrerar många planer om att startas varje år. Detta står i stark konflikt till att det bör ta max 3 år från det att gruppen börjar arbeta till dess byggemenskapen flyttar in.

## ➤ **BYGGEMENSKAPSGRUPPER ÄR INTE FÖRETAG**

Byggemenskaper är privatpersoner som lägger ner sin tid, kraft och pengar. Att vara med i en planprocess kräver en mängd specialkunskaper, eller behov av professionellt stöd.

➤ **PLAN- OCH EXPLOATERINGSPROCESSEN - ”STANDARD” VS. ”BYGGEMENSKAPER”**

Genom att flytta markanvisningen till efter färdig detaljplan blir sträckan till färdig bostad mycket kortare.



➤ **IDAG FINNS I PRINCIP INGA ELLER VÄLDIGT FÅ BYGGKLARA FASTIGHETER SOM INTE ÄR MARKANVISADE**

För att få detta behövs en ”reserv” av byggrätter byggas upp vilket tar tid.



# UTMANING – FINANSIERING I DET TIDIGA SKEDET

## ➤ KAPITALBEHOV

Allt kapital i det tidiga skedet är riskkapital som privatpersonerna i byggemenskapen skall gå in med. I ärlan landar detta runt 400tkr för en lägenhet i storleksordningen 70m<sup>2</sup>.

## ➤ KAPITALRISK

Om projektet av någon anledning avstannar eller inte blir av riskerar satsat kapital att gå förlorat.



# UTMANING - RISKMINIMERING FÖR BYGGGEMENSKAPEN

## ➤ GRUPPMÄSSIGA RISKER

1. Byggemenskapens medlemmar måste ha samma mål. Det är svårt att få till miljömässigt och arkitektonisk höjd och samtidigt ha ambitionen att bygga till lägst kvadratmeterpris.
2. Byggemenskapsgrupper arbetar ofta länge själva innan de tar professionellt stöd. Detta kan leda till en felaktig bild av komplexiteten i genomförandet eller behovet av riskkapital.



# UTMANING – RISKMINIMERING FÖR BYGGGEMENSKAPEN

## ➤ PLANMÄSSIGA RISKER

SBK verkar ha en omöjlig sits. Utan handläggare som kan rådge är processen som förstagångsbyggherre svår. Till detta kommer risken med långa väntetider vid bygglov.

## ➤ JURIDISKA RISKER

Dagens bostadsrättslagstiftning stödjer inte genomförandet av byggemenskaper då det måste ställas säkerhet för allt förskott.

# MÖJLIGHETER

## ➤ **ATT SÅ MÅNGA GRUPPER/PROJEKT ÄR PÅ GÅNG**

I dagsläget initieras byggemenskaper från många olika håll, dels från byggemenskapsgrupper, dels från arkitektkontor och andra kommersiella aktörer.

## ➤ **MIKROFONDEN VÄST ERBJUDER KREDITGARANTIER I TIDIGT SKEDE**

för byggemenskaper i västsverige går det att söka kreditgarantier innan byggnadskreditiv på mellan 500-800tkr.

## ➤ **INITIATIV PÅ REGERINGSNIVÅ**

För att underlätta finansieringen i det tidiga skedet föreslås ett startbidrag till byggemenskapsgrupper om 300tkr. Även kreditgarantier i ett tidigt skede diskuteras.

# MÖJLIGHETER

## ➤ **GÖTEBORG STAD SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR**

Staden har genom fastighetskontoret möjliggjort genomförande genom senarelagd betalning för mark.

## ➤ **INITIATIV FRÅN KOMMUNEN ATT MARKANVISA PÅ FÄRDIG PLAN**

Under 2018 skall fem detaljplaner ska tas fram innan marken markanvisas och effekterna av arbetet skall utvärderas.

## ➤ **DIVERCITY - ETT VINNOVAPROJEKT OM BYGGEMENSKAPER**

FoU-projekt med syfte att hitta standardprocesser.



Göteborgs  
Stad

**inobi**

## KONTAKTUPPGIFTER

Strategiska Avdelningen  
Fastighetskontoret, Göteborgs Stad  
Lea-Vanessa Lohr  
[lea-vanessa.lohr@fastighet.goteborg.se](mailto:lea-vanessa.lohr@fastighet.goteborg.se)

Byggemenskapsledare  
Pernilla Ottosson, Inobi  
[pernilla.ottosson@inobi.se](mailto:pernilla.ottosson@inobi.se)